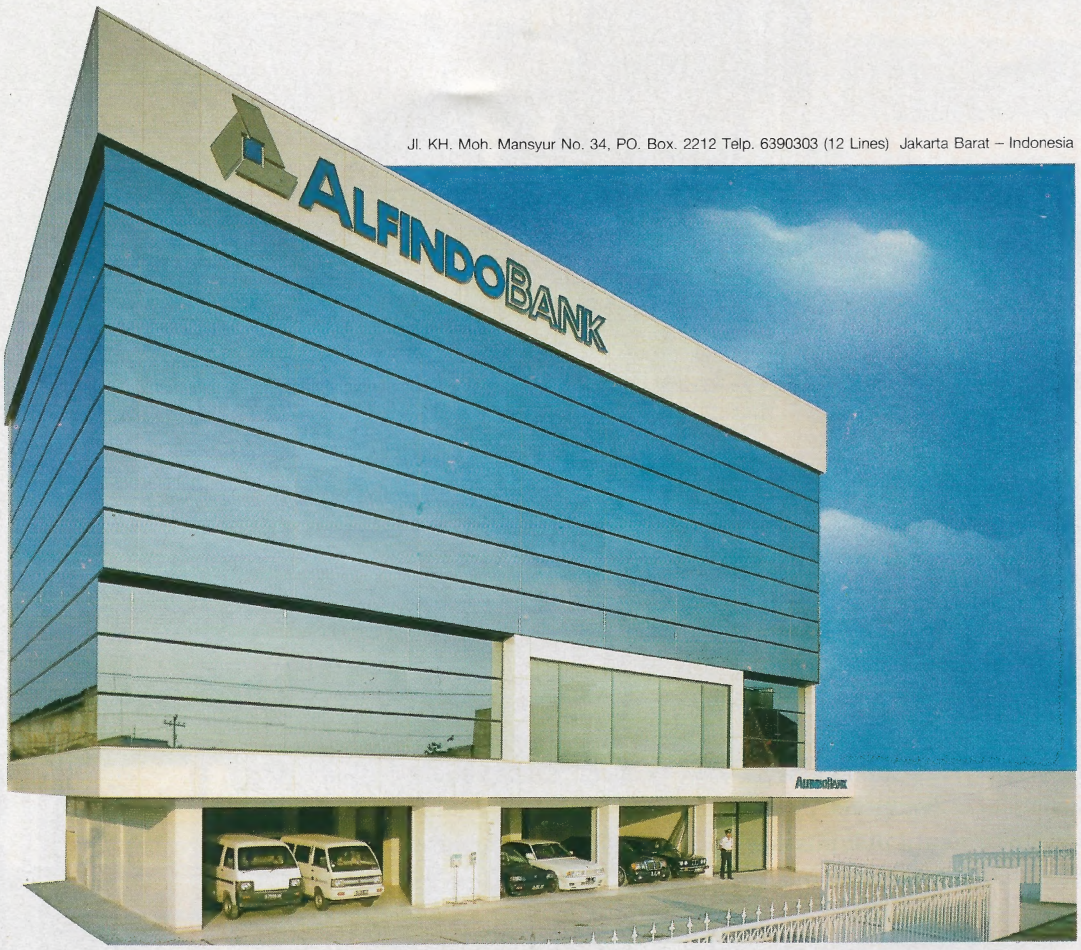
BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK

kan Profesional Bagi Anda

Berlandaskan Daya Usaha, Pelayanan yang maksimal, serta Kepercayaan untuk membina kerjasama yang erat, kami hadirkan jasa perbankan profesional bagi Anda.

Bertolak dari landasan ini, kami ikut serta menunjang perkembangan ekonomi bangsa. Marilah melangkah membina usaha dan membangun kesejahteraan bersama.



Jl. KH. Moh. Mansyur No. 34, PO. Box. 2212 Telp. 6390303 (12 Lines) Jakarta Barat – Indonesia

ALFINDOBANK

MEMBINA DAN MEMBANGUN

ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK • ALFINDO BANK •

Bunga Setangkai Buildings

MENJAWAB TANTANGAN MASA DEPAN

DOK. PT. PKU

H. Anwar Syukur, Dirut PT. Bunga Setangkai

Tumbuhnya volume perdagangan di lingkar Pasifik yang melampaui volume perdagangan Eropa dan Amerika, telah melahirkan negara-negara industri baru mengikuti Jepang. Mereka adalah Taiwan, Hongkong, Korea, dan Singapura. Rupanya kemajuan negara-negara tersebut membangkitkan pula semangat pertumbuhan ekonomi di Thailand, Malaysia, dan Indonesia.

Pertumbuhan ekonomi yang diramalkan akan semakin pesat di kemudian hari, tentu saja perlu diantisipasi. Dan, untuk itu, Indonesia telah mengembangkan suatu gagasan yang *"ambisius"*, yakni membangun Pulau Batam menjadi salah satu titik pusat pengembangan kawasan industri Singapura-Johor-Batam.

Peluang tantangan di masa depan itu agaknya telah jauh-jauh hari terbaca oleh **PT Bunga Setangkai** yang bergerak dalam pembangunan properti. Berbarengan dengan sukses membangun kawasan 150 unit ruko (rumah merangkap toko) di Bekasi, Jawa Barat, PT Bunga Setangkai kini mengembangkan sayapnya dengan memasuki proyek terbesar keduanya, yaitu membangun **Bunga Setangkai Buildings** di Pulau Batam.

Wajah Bunga Setangkai Buildings, dirancang untuk masa depan.

Ekslusif

Bunga Setangkai Buildings adalah suatu kompleks bangunan ekslusif seluas 115.000 M2. Rancangannya berdasar pada konsep penciptaan suatu lingkungan kehidupan yang nyaman, lengkap, mewah, dengan *privacy* yang terjaga dan memenuhi standar gaya hidup manusia modern masa kini dan masa depan.

Kompleks ini memiliki nilai strategis karena terletak di Batam *Center Core*. Pusat kegiatan-kegiatan paling penting yang tersebar diseputar gedung ini, menjanjikan kemudahan-kemudahan bagi para penghuni dan pengunjungnya.

Bunga Setangkai Buildings terdiri dari dua bangunan menara masing-masing 20 lantai, menampung sekitar 380 apartemen, enam lantai ruang perkantoran, dan empat lantai pertokoan mewah. Berbagai fasilitas penunjang, seperti ruang publik di setiap dua lantai, restoran, bar, *fitness center*, *indoor squash court*, ruang bermain anak-anak, kolam renang, dan kawasan parkir luas yang terjaga 24 jam.

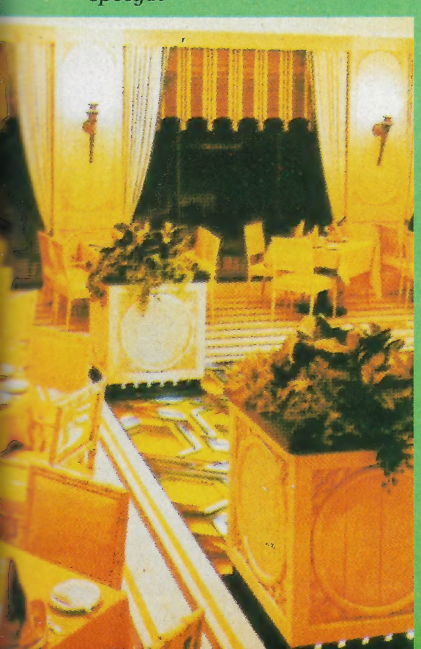
Menyadari adanya perbedaan-perbedaan kebutuhan dan gaya hidup keluarga-keluarga masa kini, Bunga Setangkai Buildings memberikan pilihan dengan menyediakan enam jenis apartemen yang berbeda. Masing-masing menjanjikan kenyamanan untuk dihuni dengan dukungan kelengkapan fasilitas yang tersedia.

Penthouse, yang terletak di lantai teratas, adalah apartemen paling luas dan mewah. Sedangkan Mansion, apartemen berlantai dua, merupakan apartemen yang memberikan keleluasan bagi para penghuninya. Pilihan paling sesuai untuk keluarga muda disediakan apartemen jenis *Executive*. Dan bagi karyawan yang bergaya hidup modern dan efisien, tersedia dua jenis apartemen Studio.

Bunga Setangkai Buildings memberikan keleluasan bagi para penghuninya untuk menentukan pilihan paling sesuai bagi pilihan mebel menurut selera masing-masing. Penghuni dapat memesan apartemen yang telah dilengkapi mebel rancangan ahli interior berpengalaman. Atau, kalau ingin lebih spesial, mereka dapat juga menunjuk desainer mebel sendiri.

Ruang publik yang terdapat dibeberapa lantai, sengaja disediakan untuk membina kehidupan bermasyarakat penghuni apartemen. Penghuni yang menjaga kebugaran

Restoran, menyediakan hidangan specifik



DOK. PT. PKU

DOK. PT. PKU

Penthouse, apartemen paling mewah

tubuhnya dengan olahraga renang, disediakan kolam renang berstandar Internasional. Ini masih dilengkapi dengan *fitness center* dan *squash court* berikut instruktur.

Untuk memenuhi selera pengagum seni masakkan dan keluarga berci-tarasa tinggi, restoran yang menya-jikan jenis hida- ngan spesifik, juga disedikan oleh Bunga Setangkai Buildings. Dan satu lagi, pasang-an keluarga muda yang memiliki anak-anak kecil, tidak perlu cemas soal tempat ber-main. Fasilitas ini telah disiapkan secara unik, se-hingga anak-anak dapat merasakan keleluasan ber-main dan me mancing kreatifitas mereka.

DOK. PT. PKU

Untuk menjaga kebugaran, ada fitness centre

Paling Top

Menurut Dirut PTBunga Setangkai, **H. Anwar Syukur**, sampai sejauh ini, PT Bunga Setangkai tidak memper-kerjakan pihak asing dalam pemba-ngunan Bunga Setangkai Buildings. Kontraktor proyek tersebut diperca-yakan kepada putra-putri Indonesia. Merekalah yang melakukan konsultan perencanaan untuk arsitektur, struktur, dan mekanikal elektrikal.

"Buat apa pakai arsitek luar, ar-sitek kita juga tidak kalah, kok," katanya. Untuk menambah wawasan arsiteknya, pihaknya tidak segan-segan menyekolahkan mereka ke luar negeri.

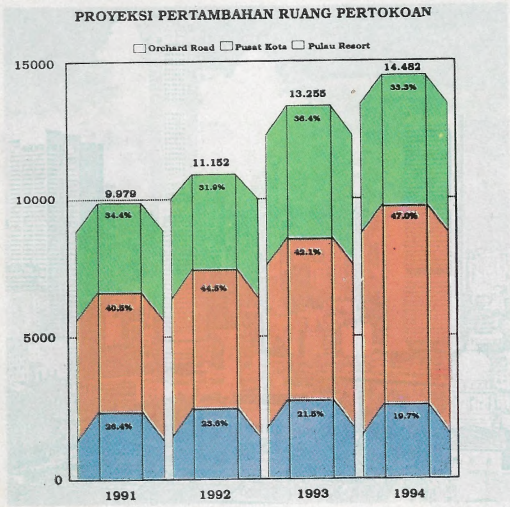
Lalu, siapakah sasaran penghuni Bunga Setangkai Buildings? "Kalau dilihat dari harga, jelas sasaran kita adalah menengah ke atas," ujar **Nelly Nalini D**, *Execuive Marketing* PT Bunga Setangkai, kepada *Infopapan*. Sasaran pasar ini, selain terbuka pada kelas masyarakat tertentu, juga di peru-sahaan-perusahaan minyak.

Dengan bantuan tenaga-tenaga trampil dan terdidik di bidang pemasaran, Nelly optimis, tawaran pihaknya akan mendapat sambutan hangat dari calon pembeli. Apalagi, menurut Nelly, lokasi Bunga Se-tangkai Buildings ditunjang oleh le-taknya yang strategis di jantung kegiatan bisnis. Di lokasi ini akan sangat pesat berkembang bisnis dan perdagangan. "Pokoknya kami berada di daerah paling top di Pulau Batam," kata Nelly.

Namun, Nelly mengakui, bisnis propertynya bukan tanpa kendala. Yang paling dirasakan adalah dampak *tight money policy* yang terjadi pada semester II tahun 1990 lalu. Tapi yang namanya optimisme tetap ada. Batam di masa-masa mendatang tidak diragukan lagi pasti akan diper-hitungkan sebagai pusat bisnis dunia.

PASANG SURUT BISNIS PROPERTI SINGAPURA

Bisnis properti Singapura, setelah beberapa lama mengalami kemunduran akibat perang Teluk, kini terlihat kembali membaik. Usaha pemerintah Singapura memperbolehkan perusahaan asing jual beli properti tanpa batasan, ketidak tentuan nasib Hongkong dan promosi segi-tiga SIJORI (Singapura-Johor-Riau) antara lain menjadi faktor yang mempengaruhi perbaikan bisnis properti di negara Asia Tenggara yang satu ini.



Sumber
FIABCI Singapore

FOTO IST

Perang mempengaruhi dunia bisnis. Ini merupakan suatu kenyataan. Selama perang Teluk berlangsung, bisnis properti Singapura mengalami kemunduran. Tidak ada transaksi investasi di sektor perkantoran, penurunan arus turis yang menyebabkan kelesuan di sektor perda gangan (retail), maupun penurunan tarif sewa di beberapa sektor properti di negara ini.

Perkantoran

Di sektor perkantoran, Singapura, saat ini berkembang menjadi salah satu loka si strategis pusat bisnis di dunia. Rangsangan pajak, lokasi, infrakstruktur, ekonomi yang kuat, dan situasi politik Singapura yang stabil menjadi sebab mengapa banyak perusahaan dari berbagai negara memilih membuat basis operasi di sini, tulis **Richard Ellis** dalam jurnal FIABCI 1991-Singapura.

Hal ini dikuatkan dengan hasil penelitian yang dilakukan sebuah lembaga Bisnis International. Menurut hasil tersebut, Singapura terpilih karena minimal memiliki enam faktor penting diantaranya: kedekatan dengan konsumen; stabilitas politik; sarana telekomunikasi yang lengkap dan baik; kemudahan sarana transportasi; tersedianya tenaga ahli; dan biaya operasi yang masih dapat bersaing dengan negara-negara Asia lainnya.

Permintaan ruang kantor sendiri, saat ini kembali normal bahkan meningkat. Terutama akibat semakin banyak nya perusahaan multinasional yang membuka cabang di sini, maupun pertumbuhan sektor jasa yang diperkirakan meningkat dari tiga persen menjadi sembilan persen dalam beberapa tahun mendatang. Di samping itu, karena alih lokasi dari beberapa perusahaan yang semula berlokasi di Hongkong, yang kini banyak mencari tempat usaha baru menjelang tahun 1997.

Sementara itu, *supply* ruang kantor pun kini terus bertambah. Diperkirakan akan bertambah 372.000 meter persegi pada tahun 1992 atau 1,02 juta meter persegi hingga tahun 1994. Dengan supply yang sedemikian besar, diperkirakan tarif sewa ruang kantor akan tetap stabil untuk beberapa tahun mendatang. Sebagai contoh tarif sewa di Raffles Place, Singapura, saat ini berkisar Rp 136.000 atau 70 dolar AS per meter persegi per bulan.

Pertokoan

Sektor retail (pertokoan) Singapura yang banyak bergantung pada turisme, juga begitu terpukul saat krisis Teluk berlangsung. Turunnya jumlah turis, jatuh nya nilai Yen (Jepang) menyebabkan sektor ini dilanda kelesuan. Namun tidak demikian halnya dengan *demand* ruang pertokoan. Tetap stabil. Dari hasil statistik, tingkat hunian pertokoan bahkan menunjukkan kenaikan. Kawasan pertokoan Orchard Road misalnya, tingkat huniannya naik dari 92,4 persen pada pertengahan 1990 menjadi 94,4 persen pada kwartal ketiga di tahun yang sama.

Walau demand stabil, namun karena kelesuan ekonomi yang cukup parah membuat tarif sewa ruang pertokoan di sini turun cukup banyak. Di kawasan pertokoan paling terkenal di negara ini, Orchard Roads, juga mengalami penurunan tarif sewa. Dari Rp 710.000 atau 363 dolar AS per meter persegi per bulan pada akhir tahun 1989 turun hingga sekitar Rp 532.000 atau 272 dolar AS per meter pesegi per bulan pada akhir 1990.

Sebagian wajah Singapora dari udara

FOTO IST

Sementara itu di kawasan *shopping centre* (pertokoan) yang lain, seperti di Marina Square. Bahkan menawarkan tarif sewa yang jauh lebih murah, sekitar Rp 295.000 atau 151 dolar AS per meter persegi per bulan. Kawasan Marina Square yang dibangun di atas tanah reklamasi ini, merupakan alternatif shopping centre yang dibangun pemerintah Singapura guna menanggulangi kepadatan kawasan Orchard Road.

Krisis Teluk kini telah berakhir. Sektor turisme kembali normal. Ditambah *Gross Domestic Product* (GDP) negara ini yang diperhitungkan naik hingga enam persen pada tahun ini, membuka peluang cerah pada sektor satu ini. Untuk itu Singapura kini tengah mempersiapkan penambahan luas ruang pertokoan hingga 455.000 meter persegi dalam empat atau lima tahun mendatang.

Ratio Perbandingan ruang

Kalau dilihat dari ratio perbandingan antara jumlah ruang pertokoan per satu orang, sektor pertokoan Singapura diperhitungkan punya peluang besar untuk berkembang. Saat ini dengan jumlah penduduk 2,69 juta jiwa dan total ruang pertokoan 1,55 juta meter persegi, berarti Singapura baru memiliki ratio 0,557 meter persegi ruang pertokoan per satu orang. Bahkan dengan rencana peningkatan hingga 2 juta meter persegi pada tahun 1994 pun, atau ratio 0,743 meter persegi, masih jauh dibanding dengan Hong kong yang kini sudah mencapai ratio 1,2 meter persegi. Maka tak heran dengan daya jual Singapura yang lebih tinggi dibanding Hongkong, sektor pertokoan di negara ini diperhitungkan punya potensi besar untuk berkembang.

Apartemen

Dari segi pemasaran, rumah tinggal di Singapura boleh dikategorikan paling stabil. Seolah tak terganggu walau dalam situasi resesi ekonomi dunia. Bahkan saat krisis Teluk, di mana terjadi penurunan harga hingga 10 persen pada sektor ini, justru terjadi peningkatan penjualan. Karena banyak orang yang memanfaatkan situasi ini termasuk para spekulan.

Setelah krisis teluk berakhir, permintaan pasar pun semakin membengkak, walau dengan harga yang mulai menanjak. Seperti yang dialami penjualan tahap II Condominium "*The Waterside*" pada bulan Maret yang lalu. Seratus Lima puluh unit dari 168 total unit yang akan dipasarkan, laku terjual hanya dalam waktu sembilan jam. Dengan harga berkisar Rp 880 juta atau 450.000 dolar AS hingga Rp 1,1 miliar atau 560.000 dolar AS untuk apartemen dengan luas 199 hingga 226 meter persegi.

Padahal sebelumnya, pada akhir November 1990, "*The Cycle & Carriage Group*" hanya berhasil menjual phase I "Hillview Villas" dengan harga sekitar Rp 649 juta atau 331.000 dolar AS hingga Rp 935 juta atau 477.500 dolar AS. Untuk rumah seluas 225 hingga 283 meter persegi.

Dari data statistik URA, terlihat sejak tahun 1987 kebutuhan akan rumah tinggal terus naik. Rata-rata setiap tahun butuh 3.500 unit rumah. Apalagi dengan meningkatnya jumlah perusahaan multinasional yang beroperasi di sini, termasuk pindahan dari Hongkong, jelas menambah permintaan (demand) rumah khususnya untuk para pendatang (expatriate). Termasuk permintaan untuk sewa apartemen. Tarif sewa di Condominium dan Apartemen dengan lokasi strategis, saat ini berkisar Rp 35.500 atau 18 dolar AS per meter persegi per bulan.

Nilai investasi di sektor ini juga terus memperlihatkan kemajuan. Kwartal pertama tahun ini saja, total transaksi investasi mencapai Rp 99,6 miliar atau 51 juta dolar AS.

Gedung-gedung yang seolah mencakar langit, di sini bisnis berlangsung

FOTO IST

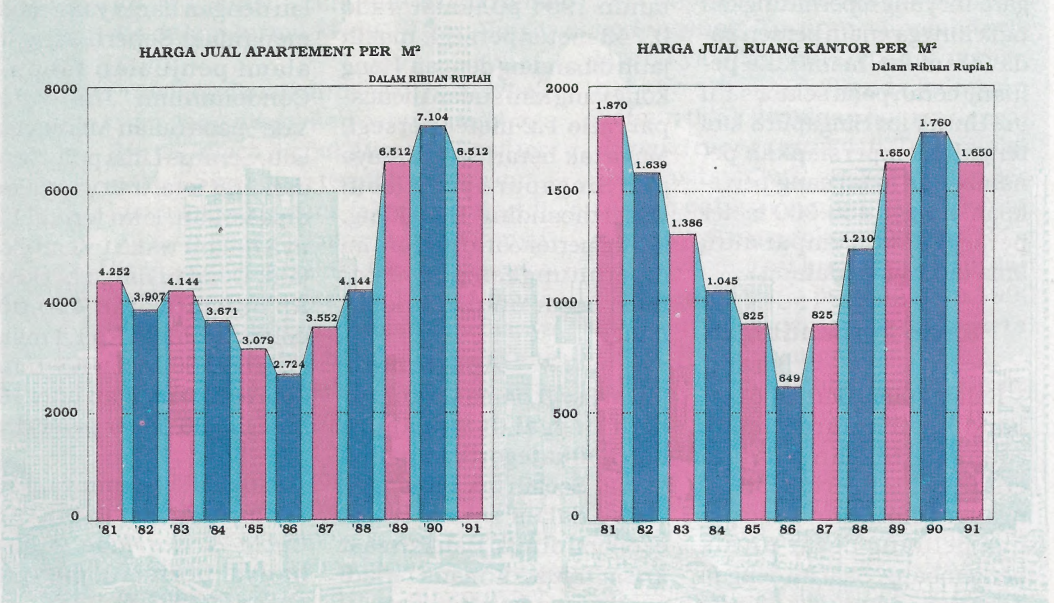
Peluang Investasi

Singapura dalam beberapa tahun belakangan ini terlihat berkembang menjadi negara yang terbuka untuk penanaman modal di bidang properti. Beberapa gedung utama bahkan sudah dibeli baik oleh investor lokal maupun dari mancanegara.

Salah satu penyebab utama peningkatan peluang investasi di negara ini terutama karena usaha-usaha dari pemerintah Singapura sendiri. Antara lain dengan mengijinkan perusahaan mancanegara untuk membeli komersil properti tanpa harus meminta ijin dulu kepada pemerintah. Atau menjualnya lagi pada hari berikutnya juga tanpa batasan dari pemerintah. Kemudian rangsangan pajak bebas untuk kenaikan nilai pada investasi jangka panjang. Dan sistem kepemilikan tanah di Singapura yang bebas, termasuk untuk investor asing.

Di tambah lagi dengan promosi konsep segitiga SIJORI (Singapura, Johor dan Riau). Yang menawarkan kombinasi infrastruktur modern dari Singapura dengan upah buruh yang relatif lebih rendah maupun sumber-sumber daya alam di Malaysia dan Indonesia. Yang semua ini membuat Singapura kini menjadi salah satu negara paling diminati kalangan investor mancanegara.◆

Irene Hartanto



Sumber FIABCI Singapore

Grand Hyatt, menelan investasi terbesar

FOTO L. AGUNG NUGROHO

INVESTOR BARU UNJUK GIGI

Dalam beberapa tahun belakangan ini, tampaknya bisnis hotel di Indonesia semakin seru. Bisnis ini kini menjadi ajang perebutan para investor kuat. Mereka ini, khususnya para investor baru, dengan anggaran dana miliaran rupiah berlomba membangun dan mengembangkan hotel. Terutama di hotel-hotel kelas atas, yang mereka anggap punya prospek. Di Jakarta saja setelah Grand Hyatt masih bakal muncul

dua hotel lagi, Le Meridien dan Regent, yang ketiganya lahir dari tangan-tangan investor baru, yang namanya muncul sekitar tahun 1988 - 1989.

Kalau pada tahun 1988, Pusat Data Bisnis Indonesia (PDBI) hanya mencatat beberapa nama investor hotel yang digolongkan besar, dalam kepemilikan unit hotel, diantaranya **Jan Darmadi, T.D. Pardede** (Medan), **Sukamdani Sahid Gitosardjono** dan **Andi Sose** (Ujung Pandang). Dan nama-nama lainnya yang terkenal seperti **Ponco Sutowo** dengan hotel Hilton-nya, **BM Diah** dengan Hyatt Aryaduta-nya, maupun **Jakob Oetama** dari kelompok Kompas-Gramedia yang mulai terjun di bisnis ini sekitar tahun 80-an.

Maka sekitar tahun 1989, sejalan dengan semakin berkembangnya dunia usaha maupun bidang pariwisata di Indonesia, muncul sederetan nama-nama baru seperti **Bambang Trihatmodjo** dengan grup Bimantaranya, **Probosutedjo** (PT. Wisata Triloka Buana), **Sudwikatmono, Soegeng Sarjadi** dengan grup Kodelnya maupun **Edward Soeryadjaya**. Edward sendiri bekerja sama dengan Pullman International Hotels membentuk Surman Hotels Ltd, yang mulai membangun hotelnya di beberapa negara, diantaranya, di Indonesia dan Vietnam.

Regent, calon bintang 6?

FOTO HARIO SANTOSO

Satu kenyataan yang tak dapat dipungkiri dari kehadiran mereka, membawa warna, khasanah dan perkembangan baru dalam bisnis perhotelan di negara kita. Contoh yang jelas, seperti yang terjadi di Jakarta, dengan tampilnya hotel-hotel megah dengan berbagai terobosan baru.

Salah satu terobosannya, adalah berkembangnya jumlah investasi untuk pembangunan sebuah hotel. Dari investasi yang biasanya hanya puluhan juta dolar AS, kini berkembang sampai ratusan juta dolar AS. Grand Hyatt, Jakarta, misalnya, hotel ini dibangun dengan total investasi sebesar 307 juta dolar AS atau sekitar Rp 602 miliar. Suatu jumlah investasi paling besar dalam sejarah bisnis perhotelan di Indonesia.

Bukan cuma soal jumlah investasi yang berhasil menjadi terobosan baru mereka, tapi juga dari segi konsep hotel. Seperti terobosan konsep yang dilakukan Grand Hyatt, hotel yang baru saja diresmikan (*grand opening*) oleh Presiden Suharto, 23 juli yang lalu. Hotel ini bisa dibilang hotel yang pertama di Indonesia yang menerapkan konsep hotel yang menyatu dengan suatu kompleks pertokoan. Jadi berbeda dengan apa yang terlihat pada hotel sekelasnya, yang umum dilengkapi fasilitas Arcade (jejeran toko di dalam hotel), yang satu ini justru dilengkapi dengan pusat perbelanjaan eksklusif Plaza Indonesia.

Selain itu, konsepnya dalam hal fasilitas maupun interior. Yang bisa membuat hotel ini disebut hotel termodern dan termewah di Indonesia. Karena dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang serba canggih termasuk bebe rapa fasilitas dalam kamar yang serba *remote control* dan desain interior yang serba luks. Hotel yang berlantai 26, dan kapasitas sekitar 450 kamar ini, punya standar luas kamar 50 meter persegi. Satu terobosan baru lagi, dalam soal luas kamar hotel berbintang lima.

Le Meridien, sesuatu yang lain

FOTO RIZAL

Hotel yang mendapat penghargaan bintang lima berlian ini, mempunyai tarif kamar di atas rata-rata. Dengan memasang tarif mulai dari 220 dolar AS atau Rp 430 ribu hingga 4000 dolar AS atau Rp 7,8 juta.

Le Meridien

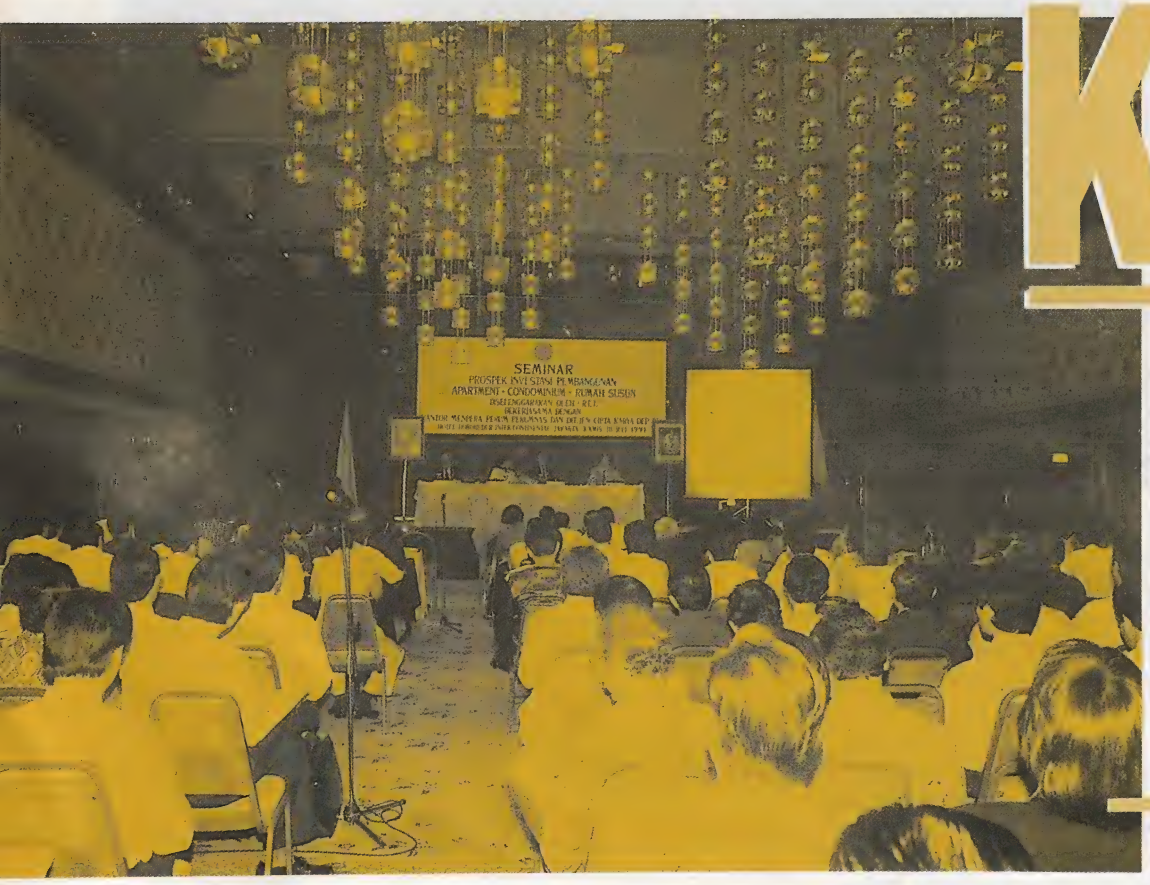
Bukan hanya Grand Hyatt yang berani melakukan terobosan-terobosan baru. Tapi juga Le Meridien, yang bakal dibuka (soft opening) bulan September mendatang. Hotel milik Probosutedjo, yang termasuk baru di bisnis perhotelan, ini juga menyuguhkan warna baru dalam konsepnya. Le Meridien, menyatukan antara hotel bisnis dan resort hotel. "Kami ini memang ingin menyajikan sesuatu yang lain," ungkap **Ines Sukandar Sugiri, Public Relations Manager Le Meridien** tentang konsep baru yang akan diterapkan.

Di samping itu, agaknya, inilah hotel pertama di Indonesia yang berani berkiblat ke Eropa. Dengan sasaran pemasaran orang-orang Eropa. Le Meridien ini akan bekerja sama dengan Meridien Gestion SA, yang bermarkas di Perancis. Dan menjadi mata rantai yang ke-59 dari jaringan Le Meridien.

Belum lagi dengan hotel Regent Jakarta, milik Kongsi Delapan, pimpinan Soegeng Soerjadi. Hotel yang sedang dalam tahap pembangunan itu, mencoba menghadirkan hotel dengan kualitas yang oleh Joop Ave boleh disebut bertaraf bintang enam. Suatu taraf tertinggi yang pernah ada di Indonesia.

Tampaknya, hotel-hotel sejenis inilah yang berani mem buat terobosan-terobosan baru, yang kelak bakal populer dalam bisnis hotel kelas atas di negara kita. Siapa tahu satu saat nanti, bukan hanya hotel sekelas Regent, yang bisa kita miliki. Tapi mungkin hotel yang punya taraf lebih tinggi lagi, yang bakal muncul. Yang jelas, nampaknya peran investor baru dalam meningkatkan kualitas maupun kuantitas hotel di Indonesia kini mulai unjuk gigi. ◆

MEMBANGUN RUMAH SUSUN MENENGAH ANTARA MAU DAN TAK MAMPU



Seminar rumah susun, upaya mencari pasar

Kendati pembangunan rumah susun tipe menengah merupakan salah satu pemecahan dalam menghadapi problema tanah dan hunian, namun karena masih banyak kendala, tampaknya pihak swasta masih enggan bangun rumah susun. Ini terlihat dalam seminar sehari tentang *Prospek Investasi Pembangunan Rumah Susun*, yang diselenggarakan bersama oleh REI, Kantor Menpera dan Ditjen Cipta Karya, pertengahan bulan Juli lalu di Jakarta.

Pengembangan rumah susun di Indonesia menurut Menpera, **Ir. Siswono Yudohusodo**, sebenarnya sudah di mulai sejak Pelita II. Di antaranya pembangunan rumah susun percobaan di

FOTO KENNY SATRIA

Ir.Ciputra, tinggal di rumah susun

Pasar Jum'at Jakarta dan Cijagra, Bandung. Yang kemudian dikembangkan Perumnas dengan pembangunan rumah susun sederhana bagi masyarakat menengah ke bawah, di kota-kota seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Medan dan Palembang.

Pembangunan rumah susun sendiri, khususnya yang tipe menengah, menurut Menpera sudah harus segera dimulai sejak sekarang, terutama di kota-kota besar. Apalagi mengingat setiap tahun di daerah perkotaan di Indonesia butuh lahan perumahan dan pemukiman hingga 7.000 hektar. Lahan tidak bertambah sedang jumlah penduduk terus meningkat, mem buat lahan ini semakin sempit. Bahkan di beberapa kota besar seperti di Jakarta, pertumbuhan kota, kini su- dah begitu melebar. Yang salah satunya mengakibatkan masyarakat tinggal semakin jauh dari kota.

Problem ini, menurut Menpera, sebenarnya dapat diatasi dengan membangun rumah susun. Selain dapat mengurangi penggunaan lahan, juga dapat mendekatkan penghuni dengan tempat ker janya. "Yang jelas pembangunan rumah susun ini akan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan maupun efisiensi manajemen perkotaan," tutur Siswono.

Kendala

Hal ini pun sebenarnya bukan tidak disadari oleh para developer swasta. Apalagi mengingat tanah semakin mahal dan semakin sulit, sedang permintaan pasar akan rumah tinggal masih sangat besar. Sayangnya, seperti yang diungkapkan **Ir. Ciputra**, dari PT Pembangunan Jaya, masih banyak kendala yang dihadapi para developer swasta. Di antaranya rendahnya daya beli masyarakat, investasi yang tinggi, dana yang terbatas dan mahal, maupun peraturan yang belum konsisten. "Ditambah dengan koefisien luas bangunan yang cuma 2,5, membuat biaya pembangunan rumah susun jauh lebih mahal di- banding pembangunan rumah kavling," ungkap Ciputra yang memberi contoh biaya pembangunan rumah susun di Waduk Melati yang bisa 2,5 kali lebih mahal dibanding biaya pembangunan rumah di Bintaro.

Masalah pembiayaan ini pula yang dipertanyakan oleh peserta seminar. Seorang penanya dengan nada putus asa berkata : "Kita ini dalam keadaan serba sulit. Mau menjaring *offshore loan* sudah tidak mungkin, sedang bank-bank dalam negeri pasang bunga tinggi. Jadi dari mana kita mendapat biaya untuk membangun rumah susun?"

Menjawab pertanyaan ini, **Trenggono Purwosuprodjo**, Ketua Perbanas yang tampil sebagai pembicara, memberikan tiga alternatif. Pertama, menggunakan *equity* (modal sendiri). "Kalau tidak bisa menggunakan equity dari kantong sendiri, ya, ajak saja beberapa teman untuk berpatungan," tutur Direktur Overseas Express Bank itu mengemukakan pendapatnya, seandainya ia sendiri menjadi investor.

Kalau cara itu juga masih sulit, kata Trenggono, gunakan saja *venture capital*, yang jenisnya sama dengan pinjaman dari bank. Bedanya, kalau venture capital harus bagi keuntungan *(profit sharing)*, sedangkan pinjaman dari bank adalah kewajiban mengembalikan pinjaman plus bunga.

Masih ada cara lain yang ditawarkan Trenggono, yaitu dana pensiun. Menurutnya, kalau memang proyeknya punya prospek cerah, tentu bakal banyak perusahaan yang punya simpanan dana pensiun yang bakal tertarik kalau diajak join. "Dana pensiun ini kan potensial sebagai sumber pembiayaan dana panjang," ujarnya yakin.

Sosial Budaya

Sementara itu, Christianto Wibisono, Direktur PDBI, yang diminta membahas dari

Christianto Wibisono, budaya bukan kendala

FOTO KENNY SATRIA

FOTO ISTIMEWA

Kondominium Slipi, orang kita kurang berminat

aspek ekonomi, justru berpendapat, bahwa yang menjadi masalah dalam pembangunan rumah susun bukan masalah ekonomi namun lebih pada masalah sosial budaya. Karena menurutnya, jika situasi makro ekonomi optimistis, maka seharusnya proyeksi mikro tentang kebutuhan perumahan juga akan berjalan baik dan tidak perlu khawatir bahwa rumah tidak akan laku.

Christianto sendiri mengakui ia masih pesimistis terhadap minat developer swasta membangun rumah susun kelas menengah meng ingat permulaannya yang masih belum jelas. *Pertama*, karena masyarakat kita belum terbiasa tinggal di rumah susun. *Kedua*, karena masih adanya alternatif untuk tinggal di satelit pinggiran kota. Dan hal ini menurut Christianto bukan masalah baru. Karena ternyata problema serupa, juga dialami kota-kota metropolitan di dunia, seperti New York, London, Paris maupun Tokyo. Masyarakat lebih suka tinggal di rumah pinggiran kota ketimbang apartemen pusat kota, kecuali bila apartemen itu mewah sekali. Tapi pada umumnya untuk apartemen menengah tetap kurang menarik dibanding rumah di pinggiran.

Pak Ci di Rumah Susun

Untuk terjadinya pemasyarakatan rumah susun tipe menengah, Christianto menyarankan agar harus ada yang mempelopori untuk tinggal di rumah susun menengah. "Kalau perlu Pak Ci lah yang mempelopo- rinya," celetuknya yang di-sambut tawa peserta seminar.

Nada-nada pesimistis mengenai pemasaran rumah susun juga diungkapkan **Michael J. Williams**, Direktur Jones Lang Wootton Asia dan Senior Technical Advisor dari PT. Procon Indah. Menurutnya, hingga sekarang permintaan untuk rumah susun (apartemen) masih didominasi orang asing (expatriate). Williams memberi contoh kenyataan yang dialami apartemen mewah Palm Court dan Park Royal, 98 persen ruang dihuni orang asing. Dengan kata lain, ruang yang dipakai orang Indonesia sendiri cuma 2 persen. Menurut Williams, hal ini terjadi karena kala-

FOTO ISTIMEWA

Park Royale, hanya 2 persen

ngan atas Indonesia untuk saat ini masih lebih suka memiliki rumah daripada harus menyewa.

Soal pasar domestik untuk rumah susun yang masih minim ini, diakui pula oleh Menpera sebagai suatu hambatan. Namun seperti dikatakan Menpera harus diupayakan bukan memenuhi permintaan pasar tetapi justru bertolak dari upaya untuk menciptakan pasar.

Ragu dan Optimis

Dari hasil pantauan *InfoPapan* selama seminar berlangsung, tampaknya dari pihak developer sendiri, sebagian besar kelihatan masih ragu dan menunggu perkembangan. Namun di tengah-tengah keraguan para developer, ada beberapa developer yang tampaknya sudah siap untuk terjun ke bisnis rumah susun. Bahkan sekarang saja, seperti diungkapkan **Ir. Herman Sudarsono**, sudah ada beberapa developer swasta yang membangun rumah susun di kawasan Jakarta Selatan. Dan jumlahnya sekitar 32 blok.

Suara-suara optimistis juga diungkapkan beberapa investor kepada *InfoPapan*. Seperti dikemukakan Wilson Wunandar, salah seorang peserta seminar, dari PT Lincomega Indoperdana sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti. Menurutnya, mengingat tipisnya kemungkinan mencari lahan untuk real estate, perusahaannya kini mulai melirik untuk membangun rumah susun. "Walau sekarang mungkin permintaan rumah susun masih kecil, tapi satu hari nanti, pasti akan ada permintaan. Tinggal menunggu waktu- nya saja," ungkap Wilson optimis.

Ditambahkan Wilson, memang kalau dikaitkan antara situasi uang ketat maupun suku bunga yang begitu tinggi dengan tingginya investasi pembangunan rumah susun, bisa membuat investor jadi ngeri. "Tapi, kalau kita menunggu-nunggu nanti, mungkin sudah terlambat, apalagi tanah di Jakarta sa-ngat terbatas," tutur Wilson yang yakin suku bunga bakal menurun. "Kalau investasi tinggi, itu kan cuma ma- salah perhitungan," tambah- nya yang percaya dalam empat-lima tahun trend prilaku masyarakat bakal bergeser ke rumah susun.

Persentase Penghuni Kondominium Berdasarkan Kebangsaan

Kebangsaan	Palm Court	Park Royal
Amerika Serikat	12%	15%
Eropa	19%	15%
Jepang	56%	55%
Australia	4%	10%
Asia	7%	3%
Indonesia	2%	2%

Sikap Hidup

Masalah prilaku masyarakat kita yang sebenarnya menjadi titik tolak permasalahan dalam hal pemasaran, sayangnya tidak banyak dibahas dalam seminar ini. Cuma Christianto yang sekilas membahas masalah sosial budaya. Dan panitia seminar juga tidak menghadirkan seorang sosiolog atau budayawan sebagai acauan sektor sikap manusia.

Padahal, walau investasi ini menarik, sikap hidup yang dianut bangsa Indonesia jelas berbeda dengan Singapura, seperti contoh yang diberikan Ciputra. Faktor ini, bagi developer tampaknya masih perlu dipikirkan. ◆

Irene, Herman, Hendrata

BOGOR

GRIYA KENARI MAS

Sebuah perumahan tipe sederhana yang dibangun di atas tanah seluas 19,7 hektar terletak dekat kawasan industri di Jalan Raya Cileungsi, Jawa Barat. Pembangunan perumahan yang sudah dilaksanakan sejak tahun 1987 dengan fasilitas KPR/BTN ini, untuk tahap pertama sebanyak 1500 unit rumah sudah habis terjual. Dan kini perumahan ini sedang mengembangkan tahap kedua yang direncanakan membangun 200 unit rumah tipe 21/60 dan 36/85. Adapun fasilitas yang disediakan listrik dan air. Dengan kondisi rumah, dinding yang diplester luar dan dalam, dan boleh dibilang termasuk daerah bebas banjir.

PARUNG HIJAU

Suatu permukiman baru, pertama di Indonesia, yang membangun perumahan menggunakan konsep rumah kebun. Mengambil lokasi di daerah Parung-Kabupaten Bogor, sekitar 25 km dari kota Jakarta. Permukiman rumah kebun ini dibangun di atas tanah seluas 100 hektar, bekas perkebunan karet, yang masih dikelilingi sawah dan perbukitan.

Dalam perencanaannya di sini akan dibangun sekitar 260 unit rumah yang didesain bergaya country, yang masing-masing mempunyai luas tanah 3000 meter persegi dan luas bangunan lima persen dari luas tanahnya. Sehingga sesuai dengan konsep rumah kebun, setiap rumah berada di tengah kebun yang luas yang ditanami berbagai pepohonan.

JAKARTA TIMUR

CIBUBUR INDAH

Cibubur Indah, sebuah kawasan permukiman seluas 90 hektar di pinggiran kota, di sebelah Timur kota Jakarta. Berlokasi di sekitar danau Cibubur dan tidak jauh dari jalan tol Jagorawi. Untuk mencapai lokasi permukiman dapat ditempuh sepuluh menit dari pintu tol Jagorawi (Jakarta). Pintu masuk lokasi perumahan berada dua arah. Dua dari arah Utara melalui Jalan Jambore dan dua dari arah selatan melalui Jalan Lapangan Tembak, yang dijaga 24 jam.

Perumahan Cibubur Indah ini selain menawarkan tanah kavling dengan luas 300 sampai 600 meter persegi, juga menyediakan rumah paket dengan fasilitas KPR Pa-

pan Sejahtera, tipe 86/144 hingga 103/250. Khusus tanah kavling vila yang terletak di sekeliling tepi danau itu, dapat diba-ngun dengan desain sendiri.

Dari areal seluas 90 hektar, kini tinggal tersisa 20 hektar yang masih dipasarkan untuk sekitar 500 kavling dan 150 unit rumah paket. Dan dalam waktu dekat permu-

kiman ini akan di lengkapi dengan berbagai fasilitas seperti fasilitas olah raga berupa kolam renang dan lapangan tennis, shopping centre dan fasilitas rekreasi lainnya.

JAKARTA BARAT

TAMAN SEMANAN INDAH

Sebuah permukiman baru di wilayah Jakarta Barat yang mulai dipasarkan pada tahun ini. Terletak dekat Pasar Cengkareng, masuk dari arah Jalan Raya Rawa Buaya sekitar dua kilometer dari Jalan Raya Daan Mogot. Permukiman ini dibangun di atas areal sekitar 60 hektar dan direncanakan dapat menampung sekitar 1.500 unit rumah.

Jalan di dalam lingkungan permukiman menggunakan model Close System yang cukup lebar. Jalan utama menggunakan hot mix selebar 12 meter. Sedang jalan penghubung lainnya memakai paving block dengan lebar tujuh sampai sembilan meter.

Taman Semanan Indah selain menawarkan kavling juga menyediakan rumah

FOTO ISTIMEWA

dengan delapan tipe mulai dari tipe 55/108 hingga tipe 190/215. Tipe rumah yang ditawarkan mempunyai luas kavling yang lebih besar dibanding ukuran standar, yang menurut pihak developer dipersiapkan untuk rumah tumbuh.

Dari 1500 unit yang direncanakan kini sudah berhasil dipasarkan sekitar 200 unit rumah. Dengan menyediakan fasilitas lengkap termasuk fasilitas olah raga, water treatment dan listrik yang memadai.

TANGERANG JAWA BARAT

VILLA MELATI MAS

Sebuah perumahan yang dipersiapkan untuk daerah yang beriklim tropis. Rumah-rumahnya di desain khusus dengan plafon yang tinggi dan jendela yang besar, memungkinkan sirkulasi udara berjalan lancar, ditambah dengan patio (taman di dalam rumah) sehingga hawa di dalam rumah terasa sejuk walau tanpa bantuan AC. Terletak di daerah permukiman baru di Serpong - Tangerang, Jawa Barat. Dapat dicapai melalui jalan tol Jakarta-Merak atau melalui Jalan Raya Daan Mogot.

Di atas areal 120 hektar ini akan dibangun rumah tipe menengah dengan luas bangunan mulai dari 51 sampai 129 meter persegi. Rumah-rumah disini direncanakan dibangun dengan dua gaya desain arsitektur, postmo dan country. Yang menggunakan bahan baku kayu yang telah diawetkan terlebih dulu, sehingga tidak akan memuai atau menyusut.

Boleh dibilang termasuk permukiman dengan fasilitas yang cukup lengkap. Listrik, air PAM, sepuluh saluran antena parabola, dan Melati Country Club. Di samping fasilitas kredit melalui Papan Sejahtera, dan bank-bank swasta yang direkomendasi dari developer.

PALM VILLAGE

Satu lagi areal permukiman baru di wilayah Tangerang. Yang berlokasi di Pondok Aren, sekitar daerah perbatasan antara Jakarta Selatan dengan Kabupaten Tangerang. Palm Village (Pondok Aren) dibangun bulan Februari lalu dengan luas areal 22,5 hektar. Proyek ini direncanakan membangun 968 unit rumah bergaya country modern, mulai dari tipe 49/90 hingga 163/249.

Dalam pemasarannya Palm Village termasuk salah satu permukiman tipe menengah yang menggunakan fasilitas KPR-BTN. Sejak dipasarkan pada bulan Juni yang lalu, hingga kini baru berhasil menjual sekitar lima persen dari total unit rumah.

Untuk kelas permukiman tipe menengah, permukiman ini boleh dibilang memiliki fasilitas lengkap. Yang menyediakan berbagai sarana diantaranya sarana perdagangan berupa Ruko, sarana olah raga berupa kolam renang dan lapangan tenis, sarana pendidikan, klinik kesehatan, dan sarana hiburan.

BEKASI JAWA BARAT

TAMAN KARTINI

Suatu perumahan yang dibangun tepat di tengah kota Bekasi, Jawa Barat. Di atas areal tanah 20 hektar yang berlokasi di belakang Pemda Bekasi, dibangun sejak awal tahun 1990. Direncanakan akan dibangun 600 unit rumah tipe menengah, mulai dari luas bangunan 52 hingga 225 meter persegi.

Dari 600 unit yang direncanakan, sudah terjual 220 unit rumah. Dibangun dengan bangunan standar, fasilitas lengkap termasuk sport centre, sekolah dan tampat ibadah.

JAKARTA SELATAN

PONDOK PINANG CENTRE

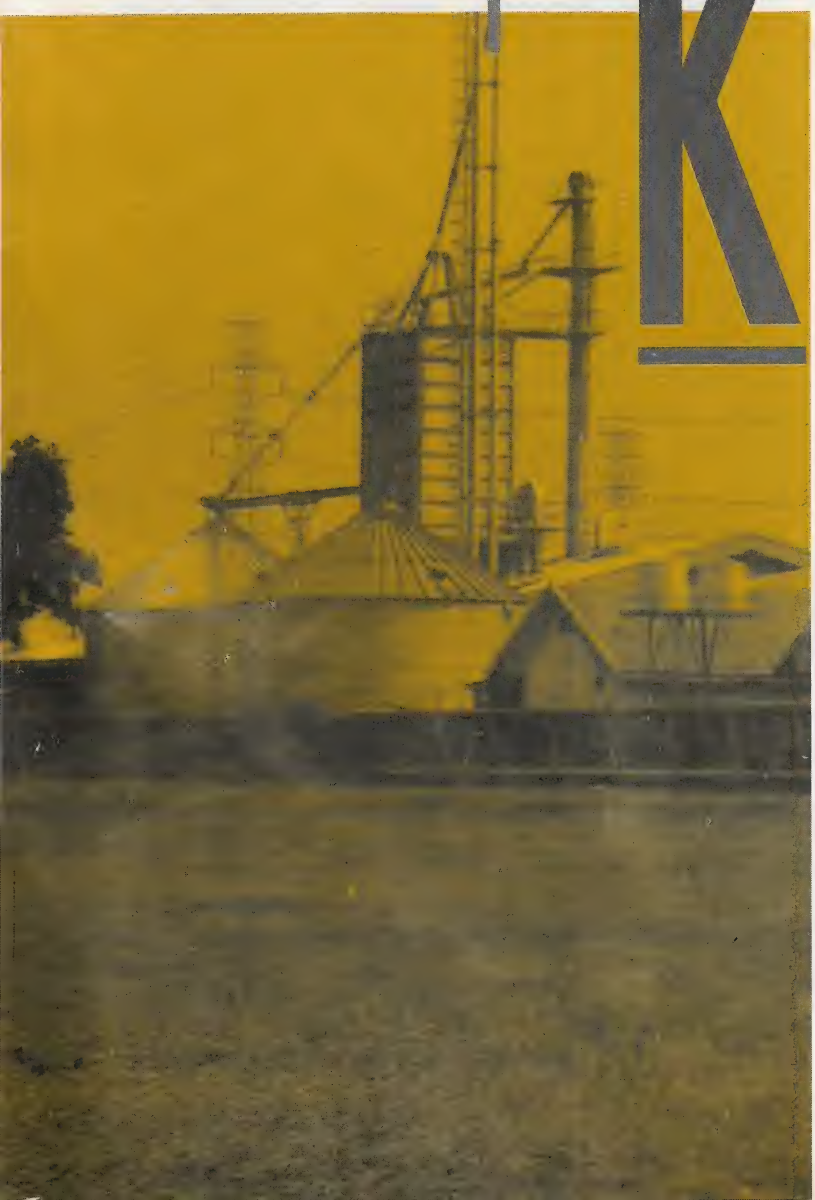
Sebuah permukiman di Jalan raya Ciputat dekat kawasan permukiman elit Pondok Indah, Jakarta Selatan. Suatu permukiman baru yang direncanakan bergaya superblok, dengan desain bangunan gaya Post Modern. Di sini menyediakan tiga sarana sekaligus dalam satu kompleks, yaitu perumahan berupa kavling, shopping centre berupa ruko, dan apartement.

Sekitar 15.000 meter persegi dari kompleks ini disediakan untuk kavling perumahan. Diperhitungkan untuk menampung sekitar 31 kavling, yang luasnya bervariasi mulai dari 390 sampai 880 meter persegi. Dengan harga Rp. 750.000 per meter persegi. Hingga saat ini dari total tanah kavling yang tersedia, 30 persen diantaranya sudah laku terjual.

Pondok Pinang Centre ini akan melengkapi sarana permukiman elit baru di kawasan Jakarta Selatan.

MELIRIK PANTAI UTARA JAWA

OLEH : SANTOSO SOETRISNO & PINGKY PANGESTU



Kawasan industri, dipertanyakan pengusaha luar negeri

FOTO AGUNG

Ketidak pastian investasi properti, terutama pada kawasan industri yang sedang dibangun di Jabotabek, ternyata banyak dipertanyakan. Para investor manca negara seperti dari Taiwan, Hongkong, Jepang dan lain-lain, jadi ragu-ragu dan kurang berminat untuk memindahkan pabriknya.

Hal ini juga nampak saat berlangsung kongres real estate sedunia di Singapura. Banyak pertanyaan kepada delegasi Indonesia mengenai kesiapan peraturan-peraturan investasi properti. Sayang, jawaban yang diberikan belum dapat memuaskan mereka untuk menarik masuk industriawan baru tersebut.

Melihat daerah-daerah industri baru yang akan dipakai sebagai kawasan industri. Sering kebutuhan akan prasarana jalan, air, listrik, telepon dan sarana jasa (perbankan) belum cukup memadai. Apalagi penyediaan fasilitas bagi kawasan-kawasan industri baru. Lalu, apa keuntungan membangun pabrik di Indonesia?

Nampaknya, biaya tenaga kerja yang relatif murah masih dilihat investor manca negara sebagai salah satu komponen utama yang memberikan "*comparative advantage*", sehingga harga produk bisa dibuat kompetitif bagi pasaran ekspor.

Alhasil, sedikit banyak kita dapat menikmati limpahan industri tersebut. Meskipun sebenarnya pengambilan keputusan memilih lokasi industri berkaitan dengan banyak faktor.

Gayung pun bersambut. Para investor swasta dalam negeri berlomba membangun kawasan-kawasan industri baru. Membebaskan areal-areal baru termasuk lahan pertanian untuk diubah fungsinya menjadi tanah-tanah yang siap menampung bangunan pabrik/industri.

Namun, proses pengadaan lahan tidaklah mudah, sebab masih adanya daerah-daerah kantong (enclave) yang dikuasai para spekulan. Sedangkan lahan untuk kawasan industri harus utuh, maka mau tidak mau enclave dengan harga perolehan tinggi masih tetap dibebaskan. Padahal plafon harga jualnya US$ 25/M2.

Daerah yang diburu juga masih berkisar di JABOTABEK terutama pinggiran Jakarta seperti Bogor, Tangerang, Bekasi yang sudah terbentuk axis ekonomi (poros ekonomi) nya. Di samping sudah adanya daerah industri (*industrial*

zone) atau kawasan industri (*idustrial estate*), dan memiliki aksesibilitas dengan sarana perhubungan atau pasar (dalam & luar negeri).

Akibatnya, kompetisi jual kaveling industri yang dibangun swasta makin ketat. Padahal promosi gencar di kalangan ini belum tentu dijamin dengan beresnya pengembangan kawasan tersebut. Jadi risikonya masih banyak, terutama dengan ikut bermainnya spekulan-spekulan.

Mengubah Cara Pandang

Masalahnya belum berhenti disitu, Botabek yang menampung limpahan industri, tidak pula diikuti perencanaan daerah yang terkordinir, meskipun rencana umum tata ruang sudah ada. Akibatnya banyak terjadi tumpang tindih penggunaan lahan di lapangan.

Yang jadi bingung adalah para calon investor. Jika ia berminat membangun pabrik pada suatu industrial estate yang dipasarkan, belum tentu Pemda dapat memberikan ijin karena banyak permohonan ijin yang di "*pending*". Sebaliknya ada pihak yang menawarkan lahan yang berada di "*industrial zone*", harga murah lengkap dengan ijin.

Nampak dari gambaran masalah diatas. Para perencana daerah masih memandang pengembangan industri hanya sebatas wilayah administratif masing-masing.

Padahal suatu "*daerah besar industri*" merupakan pengembangan satuan daerah fungsional yang tidak mengenal batas-batas artifisial.

Di sini yang berlaku adalah "*urban region*" seperti *Randstadt* atau *Ruhrgebiet* di Eropa yang merupakan "*daerah besar industri*". Di sana terdapat aglomerasi (berkumpulnya) kegiatan ekonomi, sehingga lebih memungkinkan terjadinya interaksi secara intensif antara region satu dengan region lainnya.

Jadi dengan perkembangan kondisi sekarang, yang harus dilihat adalah ekonomi daerah kota secara keseluruhan, jangan dilihat hanya dari sisi JABOTABEK saja.

Menoleh Pantura

Untuk "*daerah besar industri*" ini, jalur **Pantura** (Pantai Utara) Jawa, yang terkait dengan industri atau "*Urban Industrial Region*", patut mulai dipikirkan.

Penekanannya pada segi hubungan ekonomi antar pulau dan antar *region*. Jadi lebih pada konsep industri daripada *agriculture*. Misalnya garis jalur ekonomi Sumatera Bagian Selatan - Cilegon - Jakarta - Bekasi - Kerawang, terus ke Cirebon - Indramayu - Tegal - Semarang - Kudus - Gresik - Surabaya dan Madura. Di Jatim sendiri telah dikembangkan konsep "*Gerbang Kertosusilo*".

Sayangnya "*daerah besar industri*", sampai sekarang belum terencana dan tergarap dengan baik. Padahal jalur ekonomi bahan baku industri, misalnya kayu yang melewati daerah-daerah ini sudah berjalan cukup lama.

Sekarang saatnya menggarap potensi Pantura. Untuk itu perlu diadakan kajian *regional* terhadap kondisi pasokan (*supply*) air, listrik, investasi infrastruktur, serta kaitan antara kawasan permukiman dan industri berikut daerah belakangnya (*hinterland*).

Yang selalu menjadi masalah serius dalam hal-hal seperti ini, adalah bagaimana kordinasinya agar keputusan tidak setempat-tempat melainkan terpadu. Kebijakan yang diambil bisa lebih responsif serta bisa diterapkan terutama menghadapi globalisasi.

Salah satunya adalah faktor lingkungan hidup yang kini menjadi perhatian investor asing.

Banyak pengembangan daerah besar industri yang dapat dijadikan contoh dan berhasil. Di Thailand ada *Eastern Seaboard Region* yang menghubungi Bangkok dengan Pattaya. Di Malaysia, Klang Valley menghubungi Kuala Lumpur dengan Port Kelang. Ada pula segitiga pembangunan *SIJORI* (Singapura-Johore-Riau) atau Penang-Medan-Phuket.

Dalam pada itu, konsep pengembangan daerah kota besar JABOTABEK, hendaknya menjadi bagian dari kebijakan *Urban Development Planning* yang luas. Dalam rencana pengembangan JABOTABEK 1985-2005, tiga pusat pengembangan sekitar Jakarta: Bogor, Tangerang, Bekasi masih dilihat sebagai penerima luapan dari Jakarta.

Pemecahannya tentu dapat dimulai dengan pandangan kesatuan tataruang. Daerah-daerah ini tidak lagi layak disebut sebagai daerah pinggiran. Koridor timur-barat, sudah menyatukan Jakarta-Bekasi-Tangerang.

Nah, dari uraian diatas, kita tampaknya masih perlu berbenah jika ingin menarik para investor asing. Perlu penyajian konsep yang jelas berikut perangkat-perangkat penunjang yang lebih rinci, sehingga mereka aman investasi di sini.

Jalur Pantura, tampaknya suatu wilayah potensial bagi pengembangan "*daerah besar industri*" sekaligus untuk mengantisipasi kompetisi antar *region* dalam era globalisasi sekarang ini. Siapkah kita ?

INFO BAHAN BANGUNAN

Harga bahan bangunan selama Juli - Agustus 991 ini, tampak sedikit menunjukan gejolak yang berarti. Untuk semen, harga naik 8,5% mulai tanggal 25 Juli, yang tadinya Rp. 5000, kini menjadi Rp. 5.425. Ini ditetapkan oleh Menteri Perdagangan dalam surat keputusan RI. No: 166/Kp/VII/91.

Dari survey *Info Papan* secara *on the spot* di beberapa wilayah DKI Jakarta, tersaji di bawah ini.

No.	Nama Bahan	Rupiah	Unit	No.	Nama Bahan	Rupiah	Unit
	Bahan Dasar						
1.	Abu Batu/screning	30.000	M3	10.	Kapur sirih	400	Kg.
2.	Aspal panas & dingin	600 - 1.500	Kg.	11.	Lap. cemen	9.000 - 15.000	M3
3.	Batu pecah/split 1-7 cm.	28.000	M3	12.	Pasir pasang	23.500	M3
4.	Batu kali belah	24.000	M3	13.	Pasir cor	25.000	M3
5.	Batu bata merah ukuran			14.	Plat beton bertangkai	23.000	M3
	besar	70	Buah	15.	Rooster beton	350	Buah
6.	Batako proses tangan	250	Buah	16.	Rooster bata merah	500	Buah
7.	Grafel	45.000	M3	17.	Semen	5.425	Zaak
8.	Interblok	16.000 - 20.000	M3	18.	Tanah merah mix-max	3.00 - 3.500	M3
9.	Kopal beton	20.000	M3				
	Ubin						
1.	Mozaik	2.000	Lembar	9.	Ubin badak	4.000 - 5.000	M2
2.	Plint traco putih	2.500	M2	10.	Ubin rata	5.500	M2
3.	Plint traco warna	2.750	M2	11.	Ubin warna rata	4.500	M2
4.	Porselin putih	6.000 - 7.500	M2	12.	Ubin warna badak	5.500 - 6.500	M2
5.	Porselin warna	12.500 - 14.750	M2	13.	Ubin keramik	18.500	M2
6.	Traco putih	6.000 - 7.500	M2	14.	Ubin marmer Bandung	40.000 - 102.000	M2
7.	Traco warna	6.500 - 8.000	M2	15.	Vinil	750	Lembar
8.	Ubin PC abu-abu rata	2.500	M2				
	Kayu						
1.	Balok kayu jati	2.200	M3	12.	Kaso kayu meranti	180.000	M3
2.	Balok kayu kamper Sama-			13.	Kayu bakar	12.000	M3
	rinda	425.000	M3	14.	Papan kayu jati	2550.000-265.0000	M3
3.	Balok kayu kamper Medan	350.000	M3	15.	papa kayu kamper Sama-		
4.	Balok kayu kruing	300.000	M3		rinda	450.000	M3
5.	Balok kayu meranti	200.000	M3	16.	Papan kayu kamepr Medan	375.000	M3
6.	Bambu	2.000	Batang	17.	Papan kayu meranti	210.000	M3
7.	Bilik bambu	3.000	Lembar	18.	Papan kayu terentang	650.000	M3
8.	Biaya pengawetan kayu	45.000	M3	19.	Reng kayu kamper	325.000	M3
9.	Dolken	1.250	Batang	20.	Reng kayu kruing	275.000	M3
10.	Kaso kayu kamper	465.000	M3	21.	Reng kayu meranti	170.000	M3
11.	Kaso kayu kruing	295.000	M3				
	Hardboard Dan Eternit						
1.	Eternit katun	1.000	Lembar	8.	Sofrboard	22.000-24.000	Lembar
2.	Etrnit kembang	1.000	Lembar	9.	Teakwood	9.500 - 12.500	Lembar
3.	Formika 3X6	14.000	Lembar	10.	Triplek 3 mm.	6.000	Lembar
4.	Formika 4X8	23.500	Lembar	11.	Triplek 4 mm.	7.000	Lembar
5.	Hardboard	11.500	Lembar	12.	Triplek 6 mm.	9.0000	Lembar
6.	Jabarwood	9.500	Lembar	13.	Triplek 9 mm.	14.000	Lembar
7.	Plywood	10.500-12.000	Lembar				
	Besi Dan Kawat						
1.	Besi beton 6"	2.000	Batang	3.	Besi beton 10"	4.250	Batang
2.	Besi beton 8"	2.850	Batang	4.	Besi beton 12"	6.000	Batang

No.	Nama Bahan	Rupiah	Unit	No.	NamaBahan	Rupiah	Unit
5.	Besi beton 16"	13.100	Batang	18.	Besi siku 70X70X7	825	Kg.
6.	Besi beton 18"	20.300	Batang	19.	Besi strip	9.500 - 53.000	Kg.
7.	Besi beton 20"	21.500	Batang	20.	Belokan luar	6.500	Buah
8.	Besi beton 22"	27.200	Batang	21.	Belokan dalam	6.500	Buah
9.	Besi beton 24"	28.700	Batang	22.	Gantungan	1.750	Buah
10.	Besi beton 25"	34.300	Batang	23.	Kawat las	2.500	
11.	Besi beton rata-rata	850	Kg.	24.	Kawat duri	5.500	Rol
12.	Besi siku	900 - 1.000	Kg.	25.	Kawat beton	1.600	Kg.
13.	Besi siku 25X25X3	800	Kg.	26.	Knee	2.000	Buah
14.	Besi siku 30X30X3	800	Kg.	27.	Paku	1.250	Kg.
15.	Besi siku40X40X3	800	Kg.	28.	Sambungan	1.750	Buah
16.	Besi siku 50X50X4	800	Kg.	29.	Tutup talang	1.500	Buah
17.	Besi siku 60X60X5	825	Kg.				
	Buis Beton						
1.	Buis beton pakai tulang	30.000-75.000	Buah	3.	Pipa tanah (Hong)	1.000	Buah
2.	Buis beton tanpa tulang	3.000-25.000	Buah				
	Pipa						
1.	Armco Steel Guard Rail	65.000	Batang	4.	Multi plate benta	910.000-3.560.000	M
2.	Armco Steel Guard Rail	13.000 - 53.000	Batang	5.	Multi plate Arch bentang	490.000-1.830.000	M
3.	Multi plat pipe dia	800.000-425.000	M				
	Cat						
1.	Amplas kayu/besi	400	Lembar	12.	Lem kayu	3.500	Kg.
2.	Bronz	6.000	Kg.	13.	Minyak cat	600	Kg.
3.	Biaya pengeringan kayu	63.000	M3	14.	Meni kayu TKS	7.500	Galon
4.	Cat kayu Glotex	4.750	Kg.	15.	Meni kayu lain-lain	4.500	Galon
5.	Cat besi Glotex	4.750	Kg.	16.	Meni besi	7.500	Galon
6.	Cat tembok Matex	8.500	Galon	17.	Plamur tembok	7.500	Galon
7.	Cat tembok Metroleth	12.000	Galon	18.	Plamur kayu	1.500	Kg.
8.	Cat tembok Vinilex	12.000	Galon	19.	Pelitur	4.500	Kg.
9.	Cat tembok ICI	18.500	Galon	20.	Residu	1.750	Galon
10.	Kapur	500	Kg.	21.	Saru/sikat jerami	600	Buah
11.	Kuas	1.400	Buah	22.	Teak oil	4.500	Kg.
	Atap						
1.	Atap sirap/ikat	10.000	Ikat	9.	Nok genteng pres beton	1.000	Buah
2.	Asbes gelombang Harflex	14.400-18.500	Lembar	10.	Nok genteng kodok	500 - 750	Buah
3.	Asbes gelombang Jabesmen	12.000-17.250	Lembar	11.	Nok genteng flam	350	Buah
4.	Genteng pres beton	950	Buah	12.	Seng plat	5.750-11.250	Lembar
5.	Genteng kodok	550 - 700	Buah	13.	Seng gelombang0,200	6.600	Lembar
6.	Genteng asbes	7.750	Buah	14.	Seng gelombang 0,300	9.000	Lembar
7.	Genteng tegola	17.000	M2	15.	Timah	9.500	Kg.
8.	Nok asbes	3.750	Buah				
	Kaca						
1.	Kaca bening 3 mm.	10.500	M2	4.	Kaca CS 5 mm.	15.500	M2
2.	Kaca bening 5 mm.	15.500	M2	5.	Kaca Rayben 5 mm.	22.500	M2
3.	Kaca CS 3mm.	12.500	M2	6.	Kaca Rayben 8 mm.-12 mm.	37.000-53.500	M2
	Sanitair						
1.	Bak air traso 60X60X60	26.200	Buah	4.	Penyekat urinal	73.000	Buah
2.	Klosed jongkok	37.500 - 305.500	Buah	5.	Temapat sabun 15X15	9.000	Buah
3.	Klosed duduk&tangki	227.000	Buah	6.	Wastafel Standard	173.000	Buah
	Alat Pengunci						
1.	Engsel pintu kuningan	2.750 - 4.500	Buah	7.	Grendel	1.000 - 1.500	Buah
2.	Engsel pintu nilam	1.750 - 2.000	Buah	8.	Jendela nako kaca	1.500	Daun
3.	Engsel kupu-kupu	750	Buah	9.	Kait angin	750 - 1.000	Buah
4.	Engsel piano	3.000	M2/Rol	10.	Kunci tanam	18.000-35.500	Buah
5.	Espagnolet tanam	5.500	Buah	11.	Kunci gembok lengkap	2.500	Buah
6.	Engsel garasi	5.000	Buah				

REAL ESTATE EXPO '91

PAMERAN PERUMAHAN DAN KOMPONEN BAHAN BANGUNAN 1991

Jakarta Design Center 8 - 17 Nopember 1991

PENYELENGGARA

REI persatuan pengusaha REAL ESTATE INDONESIA

PELAKSANA :

DEBINDO multi agung jaya pt.

Jl. Tebet Timur Dalam III No. 1 PO. Box 22 KBY TT Jakarta 12820 Telp. 8298004, 8281896
Fax. (021) 8281896 Starpage 3101188, 331100 psw. J.2909.

TAWARAN

HOMES 21®
P.T. GRIYA ARFAINI REALTY

HOUSE FOR RENT

(Disewakan Rumah)

Pondok Indah / Kemang / Kelapa Gading.

Contact:
Mrs. Heryati H. S.E.
Phones:
4710160-4511788

RUMAH KHUSUS DI KONTRAKAN

500 Rumah di daerah Jakarta Selatan siap ditempati. Khusus dikontrakan dari harga US.$1.000/bulan sampai dengan harga sewa US.$3.500/bulan, ada Kolam Renang dengan masa kontrak minimum 2 tahun. Kami menjamin setiap peminat Asing yang melihat rumah-rumah bersama kami, tidak mengecewakan dan pasti berhasil menurut harga sewa, lokasi dan bentuk rumah.

Hubungi Kami:
Mr. Herman/Mr. Franky
Alamat Kantor:
Jl. Ampera Raya No.3
Cilandak II/100 Meter dari Trafic Light Cilandak
Jakarta Selatan.

Kantor Buka: 24 jam setiap hari kerja.

Telepon:
7802550,7802551, 7802554.
Fax: **7802558.**
Telex: **47133 KBB BTM**

Ingin dikontrak untuk 2 tahun sebesar Rp. 16,5 juta. Luas tanah 8 x 15 m. Bangunan type standar. 3 K Tidur, 2 K. Mandi, 1 K. Pembantu, Car Port.
Jl. Nias 9 PA 25 No.4 Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara.
Hub.: **Heryati, Telp.4710160**

RUMAH DIJUAL
Di Taman Surya
Luas Tanah 96 M². Bangunan 52 M². Listrik 1300 watt. Fasilitas standar. Dekat Taman. Lokasi Taman Surya II Blok B 7/16, Kalideres Jakarta Barat.
Harga Rp 43,5 juta.
Hub: **Ir. Petrus Rudi K.**
Jl. Cideng Timur No.50
Jakarta Barat.

RUMAH DIJUAL
Di Jalan Industri

Luas tanah 235 M². Bangunan 400 M2. Sertifikat. Listrik 6600 watt. 1 Telpon. 2 AC Window. 1 AC Split. Air PAM. 5 Kamar Tidur. 4 Kamar Mandi. 2 Ruang Keluarga. 1 Dapur. 1 Kamar Pembantu.

Lokasi:
Jl. Industri II/28
Jakarta Pusat.
Harga Rp 325 juta.

RUKO DIJUAL
Di Bekasi

Luas tanah 109 M². Bangunan 208 M². Listrik 1300 watt.

Lokasi:
Jl. Ir. H. Juanda Blok AD & AE Bekasi.
Harga Rp 160 juta.

Di Bekasi

Luas tanah 102 M². Bangunan 188 M². Listrik 1300 watt. Sertifikat hak milik.
Lokasi sangat strategis dekat pintu tol Bekasi Timur.

Jalan Ir.H. Juanda Blok BG, Bekasi.
Harga Rp 150 juta.

Hubungi:
Mr. IR. Petrus Rudi K
Jl. Cideng Timur No.50
Jakarta Barat
Telp. 3807583

GEDUNG DIJUAL
Di Dalam Pusat Pertokoan Blok M

Dijual sebuah gedung 4 lantai dengan kondisi terawat, terletak di dalam pusat pertokoan Blok M. Jalan Melawai.
Luas Bangunan kurang lebih 600 M².

RUMAH DIJUAL
Di Daerah Ciputat

Ingin dijual cepat satu rumah di daerah Ciputat. Luas tanah 900 M² Surat Girik. Jalan Aspal/Hotmix.
Harga Rp 100 juta (bisa berdamai).

Di Daerah Bintaro

Sebuah rumah dilingkungan komplek terhormat. Luas 300 M2. Lokasi Jalan Bintaro Permai II KV/5 Jakarta Selatan.

TANAH DIJUAL
Di Serang

Sebidang tanah sertifikat. Luas tanah 2 hektar di Desa Gelam-Serang, daerah Industri.
Harga murah, Rp 5000 /M2.

Di Daerah Bintaro

Sebidang tanah, Sertifikat, Hak Milik dan bebas sengketa. Luas 1,6 hektar.
Lokasi Jalan Raya Bintaro, sebelah Hero Supermarket/Akademi Pariwisata Trisakti.
HargaMurah/damai.

Hubungi:
Max Lewenussa
Telepon:7395628
Star Page: **Telepon: 331100,3101188.**
Pesawat: J 27

TANAH DI JUAL

Lokasi:

Di daerah Kebon Jeruk. Sebelah Taman Kebon Jeruk Indah.
Luas Tanah 1,3 Ha. Sertifikat Hak Milik.

Harga murah butuh uang.

Hubungi:
H.Hasyim/
Admen Lewenussa.
Telepon: 5494136.

RUMAH & TANAH DIJUAL

Di Jl. Pahlawan, Desa Karang Asem Timur. Citeureup, Cibinong. Luas tanah 2.050 M². Luas bangunan/rumah tinggal 142 M². Fasilitas, telepon, listrik 450 watt. Air sumur dengan pompa air. Posisi tanah disisi jalan raya dengan lingkungan industri dekat dengan PT. Amalgam. Fasilitas jalan raya Hotmix.

Hubungi: Hambali
Telepon: 0251-323382.

MODERNLAND

Lokasi:
Jalan Raya Bypass - Tangerang.
Keterangan selanjutnya harap hubungi:
Kantor Pemasaran
PT. Modernland Realty LTD,
Jalan Raya Tangerang.
Telepon:
25304,25302, 25324,25284.

VILLA DELIMA

Lokasi: Di Jalan Karang Tengah Raya. Lebak Bulus. Suasana tenteram. Jauh dari kebisingan Kota. Fasilitas kredit. Papan Sejahtera. Bank Perkembangan Asia. Bank Duta. Bank Dagang Nasional Indonesia. Citi Bank. Bank Niaga. BII.
Keterangan selanjutnya hubungi: **PT. Villa Desta.**
Jl. Karang Tengah Raya No. 9, Lebak Bulus. Jakarta Selatan.
Telp. 7503001, 7503002.

PAMULANG PERMAI II

Menyediakan Ruko dengan harga mulai dari :
Rp 87.500.000.
Persediaan terbatas.
Hub : Kantor Pemasaran
PT. Bumi Upaya Griya
Glodok Plaza Blok C 3
Jalan Pinangsia Raya.
Jakarta 11110.
Telepon : 6280242 dan
Jalan Wijaya I No.73
Kebayoran Baru Jkt. 12170
Telepon 7205240.

TAWARAN

SEDERHANA
FINE ARTS & SPECIALIST FRAME GALLERY

FINE ARTS & SPECIALIST FRAME GALLERY

Moh. Adnan / Dede

Address:
Taman Kebon Sirih III/ 43 Jakarta 10250
Phone: (021) 335945

KRANGGAN PERMAI

KPR Papan Sejahtera dan BTN. Tunai.
Lokasi di Jalan Ujung Aspal Pondok Gede.
Tersedia Griya Citra A (56/160). B (62/160). C (75/160) dan D (81/160).
Harga mulai Rp 31.250.000 sampai Rp 38.750.000.
Juga tersedia type-type lainnya serta ruko.

Hubungi:

PT. Bumi Upaya Griya.
Jalan Wijaya I No.73. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
Telepon: 7205240.

TAMAN IMPIAN ESTATE

Lokasi:
Dekat Taman Impian Jaya Ancol. dan dekat dengan pusat bisnis kota.
Fasilitas lengkap.

Hubungi:
Kantor Pemasaran
Jl. Pasir Putih Raya,
Ancol Timur
Telepon:
682260,680519, 680523.

TAMAN DUTA MAS

Lokasi :
Di Jl. P. Tubagus Angke.
Fasilitas tempat ibadah, sekolah, puskesmas dan sport center.
Juga tersedia rumah toko.
Menawarkan mulai dari type Akasia sampai Cendana.
Konsultasi gratis interior dan lansekap.
Keterangan bisa didapat dari :

PT. Duta Pertiwi.
Jl. Kali Besar Barat No.8
Jakarta 11230
Telepon 890715.

Kantor Pemasaran/ Proyek
Jalan Tubagus Angke,
Jakarta 11460.
Telepon 6004255, 6004256.

TAMAN PEGANGSAAN INDAH

Lokasi di Jl. Bekasi Raya
KPR Papan Sejahtera s/d 20 th.
Sarana lengkap. Air PAM.
Listrik 1300 watt. Parkir luas.
Pemadam kebakaran. Harga mulai dari Rp 43.juta sampai Rp 71 juta Persediaan terbatas.
Hubungi :
PT. Taman Harapan Indah.
Wisma Dharmala Sakti Lt.4.
Jl. Jend. Sudirman No.32.
Jakarta 10220.
Telp.5701912,5701920.

CITRA GARDEN

KPR dengan bunga hanya 15 %.

Lokasi:
Di Jalan Utan Jati dan Peta Selatan, dekat Terminal Kalideres.
Fasilitas jalan lebar dan teduh, kolam renang, lapangan tennis, play ground, apotik, supermarket dan telepon.

Hubungi segera:
Debby, Shinta, Haryono, Supriyadi.

Telepon:
6194653,6194697,6195206,
6196207,6196190,61961991,6196198.

PONDOK TIMUR INDAH ESTATE

KPR Papan Sejahtera dan BTN.
Lokasi dekat pintu tol Bekasi Timur dan terminal Bus Bekasi.
Hanya 15 menit dari Semanggi.
Peningkatan mutu dengan pagar, benteng, lantai kramik, pompa listrik. Tersedia Type 45/44. Uang muka Rp 2.652.000 dan type 70/44. Uang muka Rp 3.885.000.
Keterangan lengkap hubungi :
Perkantoran Artamas Gd.III Lt.IR 10 Jl. Jend. A. Yani No.2. Jakarta Timur. Telp. 4895691, d.line 4895308.

PONDOK INDAH GADING

Lokasi strategis,
dekat kemana-kemana
Sarana lengkap di kawasan pemukiman modern.
Cara pemilikan lewat KPR Bank s/d 15 tahun.

Hubungi kantor pemasaran.
PT. Metrika Utama,
Wijaya Centre
Blok C No. 26-27.
Jalan Wijaya II.

Telepon:**7397549,7206601,7206622,**
Jakarta Selatan 12160.

PANTAI INDAH KAPUK

Lokasi :
Di Jl. Prof. DR. R. Sedyatmo.
Dekat tol bandara. Meliputi area seluas 120 ha.
Keterang lebih lanjut
Hubungi :
PT. Mandara Permai.
Jl. Metro Duta Niaga
Pondok Indah. Jakarta 12310.
Telp.7690308.
Pemasaran :
Telp.514510,513413, 8542016,7696125.

CINERE ESTATE, PURI CINERE, GRIYA CINERE, CINERE COUNTRY

Menawarkan type Griya Molek 4 Rp 38.375.000. Geriya Asri 1&2 Rp 71.150.000 di Geriya Cinere. Type Puri Elok Rp 114.725.000 dan Puri Asri Rp 223.500.000 di Puri Cinere.
Kredit Pemilikan Rumah dengan bunga ringan 27% pertahun.
Tersedia beberapa fasilitas, diantaranya Hero Supermaket

Hubungi:

PT Megapolitan Group.
Jalan Gajah Mada No.3-5. Kompleks Perkantoran Duta Merlin. Blok B. No.28-29. Jakarta Pusat.
Telepon: 355991,355992,365389

METRO SUNTER

KPR Yama Bank 1-5th bunga 12,%.
Lokasi di Jl. Danau Suter Utara.
Tersedia rumah type 65, 106, 168 dan 189.
Harga mulai dari Rp 69.700.000 sampai Rp 169.000.000. Ada Ruko, harga mulai Rp 124.000.000.
Bebas banjir, dekat Metro Pasar Swalayan, Sekolah dll.

Hubungi:

PT. Melawai Indah Plza.
Jl H. Samanhudi. Gedung Metro Pasar Baru.
Lt. 10 Jakarta Pusat.
Telp.:37122,374566,35122

INFO PAPAN

PENTING
DAN PERLU DI KETAHUI

Satu-satunya media informasi, komunikasi dalam Bisnis Real Estate dan Properti.

INFOPAPAN
disajikan dalam kemasan informasi yang lengkap, kritis dan dalam.

Bagi Anda yang ingin berlangganan mulai bulan September 1991 Kami akan kirimkan terbitan bulan Agustus secara cuma-cuma.

Harap dicatat sebagai pelanggan
Majalah bulanan *INFOPAPAN*
Mulai Edisi bulan :

_____

Nama : _____

Jabatan : _____

Dikirim ke alamat :

_____

_____

☐ Rumah : _____

Telepon : _____

☐ Kantor : _____

Telepon : _____

Harga langganan
Majalah Bulanan *INFOPAPAN*

☐	1 bulan	-	**Rp. 4.500,-**
☐	3 bulan	-	**Rp. 12.500,-**
☐	6 bulan	-	**Rp. 24.000,-**
☐	12 bulan	-	**Rp. 43.000,-**

Pembayaran dimuka dilakukan melalui :

☐ *Tunai*
☐ *Wesel*

* coret yang tidak perlu

Majalah Bulanan *INFOPAPAN*
Bagian Sirkulasi
Jalan Tebet Utara I A No. 1,
Jakarta 12820.

FORMULIR BERLANGGANAN